

您作出決定之前應做的重要事項：

- 決定您期望在您的房屋中居住多久。
- 在申請前諮詢住房與城市發展部認可的反向貸款顧問。顧問可幫助您決定反向貸款或一些替代選擇是否最適合您。如需查找您附近住房與城市發展部認可的顧問，可致電(800) 569-4287。
- 確定您是否真的需要反向貸款。其他類型的貸款可能是費用較低的解決辦法。與您的顧問進行討論。
- 讓值得信賴的家庭成員參與決策過程。如果財產繼承是一項議題，成年子女可能願意提供幫助。
- 貨比三家，對報價進行比較。並不是所有的反向貸款都是一樣的，它們的條款可能有很大的不同。
- 確定您的反向貸款是否影響您獲得「基於需求」的公共援助福利的資格。

注意： 此一般資訊並不可替代律師、會計師，和 / 或理財規劃師的建議。在您決定獲得反向貸款之前，您應仔細地考慮您個人的狀況，這樣您才能對您最有價值的財產——您的房屋——作出明智的決定。需要考慮的因素包括所建議的反向貸款是有追索權還是無追索權的貸款，貸款是固定利率還是浮動利率，和 / 或您的住房目前和預計的市場價值。



房地產至關重要

房地產局辦公室地點

沙加緬度總部

2201 Broadway
Sacramento, CA 95818-2500
(916) 227-0864

弗雷斯諾

2550 Mariposa Mall, Suite 3070
Fresno, CA 93721-2273
(559) 445-5009

洛杉磯

320 W. 4th Street, Suite 350
Los Angeles, CA 90013-1105
(213) 620-2072
Spanish Language Consumers (Español)
(213) 576-6878

奧克蘭

1515 Clay Street, Suite 702
Oakland, CA 94612-1462
(510) 622-2552

聖地牙哥

1350 Front Street, Suite 1063
San Diego, CA 92101-3687
(619) 525-4192



房地產局

反向貸款—— 適合您嗎？



房地產至關重要

什麼是反向貸款？

如果您年齡在62歲或以上，反向貸款是將您房屋的淨值（房子的價值減去您可能面臨的抵押貸款額）作抵押去借款，以提供可能是免稅的「收入」（被稱為「現金流」）。反向貸款不需要定期歸還貸款，直到貸款期結束為止。

反向貸款的潛在優點

- 可幫助您繼續保持財務獨立或改善您的生活品質。
- 允許您住在您的家中並保留所有權。
- 您所得到的錢款通常不被視為應稅收入。您應諮詢獨立的稅務專業人員以決定反向貸款的個人稅務後果。
- 您在貸款期限結束之前不做任何支付（貸款期限結束是指當最後一位合格借款人永久離開或出售房屋，當您去世，當到了固定到期日，或另行確定的貸款到期日。）
- 您可用反向貸款所得款項清償現有貸款來消除抵押貸款付款。
- 您可選擇幾種不同的收益支付計劃 / 選項以滿足您的需求。
- 您的收入或信用分數在獲取反向貸款時並不是考慮因素，因為在貸款結束之前並不需要付款。
- 要求事先進行獨立諮詢。

反向貸款的潛在弊端

- 反向貸款比常規的貸款更複雜，而且不同計劃 / 選項之間的結果並不總是顯而易見的。
- 反向貸款，包括住房淨值貸款在內，與其他相比較貴，尤其是在貸款初始時。

- 雖然您所收到的錢款通常是免於個人所得稅的，但可能會影響您在現行法律下「基於需求」的公共援助福利，如社會安全生活補助金（SSI）和Medicaid/MediCal的資格。
- 它們會減少或消除您房屋的資產淨值，影響到將分配給您繼承人的房產。
- 當產品不屬於聯邦住房管理局擔保的抵押貸款時，您應確認反向貸款完全是無追索權的貸款。這意味著，貸款的償付責任僅限於您的住房（當時的市場價值或售價），將不會將您的其他資產或收入或您繼承人的收入和資產作為償付資源。
- 即使是房地產、抵押貸款、稅務或法律專業人士也常常不能完全理解這一點。在接受他們的建議之前應查看他們與抵押貸款相關的從業經驗。

選擇反向貸款之前應提出的重要問題

- 我需要多少錢款？
- 如果不用反向貸款，有辦法滿足我的需求嗎？
- 無論是現在還是將來，反向貸款會使我的伴侶或我失去任何「基於需求」的公共援助福利資格嗎？
- 我的房屋有資格獲得反向貸款嗎？
- 我可從可提供的反向貸款產品中借到多少錢？
- 我要花費多少初始費、結算費、利息、每月或定期費用？
- 我必須在去世之前出售我的房屋以償還反向貸款嗎？

- 如果我去世，我的伴侶仍在我的房屋中居住，他或她將不得不搬離或償還反向貸款嗎？
- 如果我要求長期照護且搬到支援性居住場所，或護理院或療養院時，反向貸款將變成到期應付嗎？
- 當反向貸款完全償還時，將會有什麼留給我的伴侶或繼承人或我本人嗎？
- 在反向貸款完全償付時，有任何收費、費用或其他收費嗎？（無論是何產品，當反向貸款部分或完全提前償付時，均不得要求提前償付罰金。）
- 我在反向貸款中的持續財務義務是什麼，如物業維修，物業稅，保險費，或房主協會評估或收費（如適用）？

反向貸款的類型

- 聯邦住房管理局擔保的抵押貸款——住房淨值轉換貸款（HECM）產品。
- 貸款人或私人擔保的抵押貸款——這些被稱為「專有」產品。但這些產品目前尚不可用。
- 由金融機構或持照貸款人提供的未擔保的抵押貸款產品。同樣，這些產品目前尚不可用。

如需關於反向貸款的更多資訊，請瀏覽房地產局的網站<http://www.dre.ca.gov>查看手冊「**反向貸款——是您所需嗎？**」